



4. Juli 1994
L.

Gemeinde Heiden: Teilzonenplan und Gestaltungsplan Stapfen; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 6. Juni 1994 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 3. Mai 1994 ersucht der Gemeinderat Heiden um die Genehmigung des Teilzoneplanes und Gestaltungsplanes Stapfen.

Sachlage

1. Der Teilzonenplan und der Gestaltungsplan Stapfen ermöglichen die bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes "Grossauer Elektrohandels AG". Das heutige Firmenareal liegt in der Wohn- und Gewerbezone 2. Durch den Kauf eines angrenzenden Grundstückes besteht für die Grossauer AG die Möglichkeit für eine Erweiterung. Aufgrund der geltenden Zonenbestimmungen der heutigen Wohn- und Gewerbezone wird ein solcher Ausbau allerdings sehr stark eingeschränkt. Das fragliche Areal soll deshalb neu der Gewerbezone 3 zugeteilt werden. Um die damit theoretisch mögliche, sehr grosse Baudichte zugunsten des Ortsbild- und Landschaftsschutzes anzupassen, wurde gleichzeitig ein Gestaltungsplan ausgearbeitet.
2. Der Teilzonenplan und der ursprünglich vorgesehene Quartierplan Stapfen wurde dem Vorprüfungsverfahren unterstellt. Im Bericht der Baudirektion vom 27. Juli 1993 wurden wesentliche Vorbehalte gegen die beiden Planungsinstrumente angebracht. Eine Bewilligung konnte aufgrund planungsrechtlicher Unzulänglichkeiten und aus Gründen der Rechtsgleichheit nicht in Aussicht gestellt werden. Nach einer Besprechung wurden die beiden Planungsinstrumente angepasst.
3. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Stapfen wurde durch den Gemeinderat Heiden am 23. November 1993 erlassen.

4. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 1. Dezember 1993 bis zum 30. Dezember 1993. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.
5. Am 1. Mai 1994 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Heiden dem Teilzonenplan Stapfen mit 671 Ja zu 145 Nein zugestimmt.

Erwägungen

1. Formelles

Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG z RPG (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung nichts entgegen.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG z RPG (bGS 721.1) treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

Die im Vorprüfungsbericht beanstandeten Punkte wurden im Sinne der Baudirektion angepasst.

In bezug auf die Grösse und Abgrenzung der neuen Gewerbezone ist festzustellen, dass derart kleine Zonen im Grundsatz zu vermeiden wären. Im vorliegenden Fall geht es um die Sicherstellung der Erweiterungsmöglichkeit eines bestehenden Betriebes. Die Nutzung ist heute bereits rein gewerblich. Im Gegensatz zum vorgeprüften Teilzonenplan kann die Umzonung in die Gewerbezone nun zugestimmt werden, da lediglich die in einer zweiten Bautiefe liegende Fläche, die ausschliesslich als Firmenareal der Grossauer AG dient, betroffen ist. Die neue Gewerbezone ist zweckmässig abgegrenzt.

Der Gestaltungsplan ist geeignet, eine zweckmässige, in die bauliche und landschaftliche Situation eingepasste Überbauung sicherzustellen. Noch nachzuliefern sind die in Art. 3 der Sonderbauvorschriften erwähnten Beilagepläne. Diese sind bei der Beurteilung eines späteren Bauprojektes wegleitend und gehören deshalb ebenfalls zu den Akten.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG z RPG (bGS 721.1) folgenden Antrag:

1. Der Teilzonenplan Stapfen, vom 11. Nov. 1993, sei zu genehmigen.
2. Der Gestaltungsplan Stapfen, vom 11. Nov. 1993, sei zu genehmigen.
3. Die Gemeinde Heiden sei anzuweisen, die Beilagepläne gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften in zwei Plansätzen zuhanden der Baudirektion (Akten ZSB und PA) nachzuliefern.
4. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 1'000.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Heiden **

- *) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk
- **) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk,
 Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

Versandt am

- 8. JULI 1994

